

BÖRSE

› am Sonntag

IHR FINANZMAGAZIN AM SONNTAG

Verlags-Sonderveröffentlichung

Dienstag, 5. Oktober 2004

Steuersparende Kapitalanlagen

Der Beteiligungsmarkt bewegt sich mit großen Schritten auf ein weiteres Rekordjahr hin. Erste Schätzungen haben ergeben, dass die Initiatoren bereits in den ersten sechs Monaten über sechs Milliarden Euro an Eigenkapital platziert haben. Experten machen für den positiven Trend den Einstieg der Banken in den flächendeckenden Vertrieb von Geschlossenen Fonds verantwortlich. Richtig ist aber auch, dass die Deutschen schon länger eine Vorliebe für Beteiligungen entwickelt haben. Stand in der Vergangenheit vor allem die einkommensmindernde Verlustzuweisung im Vordergrund, so wird in vielen Bereichen nun mehr Wert auf langfristig hohe Erträge gelegt. Den Anlegern in den mittleren Einkommensschichten kann diese Entwicklung nur recht sein, sie haben von den Steuersparmodellen in der Regel ohnehin nicht profitiert.



› Schiffsfonds



› SCHIFFSFONDS

2007 ENDET die Übergangsfrist bei Schiffsbeteiligungen, danach heißt es Steuern sparen, oder Rendite erzielen. Die Branche setzt auf langfristig hohe Erträge – auch, weil bei Kombimodellen Steuerfallen lauern.

Wer an die Hansestadt Hamburg denkt, denkt in erster Linie an das Alsterufer, die Speicherstadt oder den Hafen. Entspannung pur. Besitzer von Schiffsbeteiligungen verbinden mit dem Namen des Stadtstaates hingegen Verlustzuweisungen und hohe, annähernd steuerfreie Renditen. Denn zehn der 15 größten auf Schiffsbeteiligungen spezialisierten Fondsgesellschaften haben ihren Sitz im hohen Norden, darunter HCI, Lloyd Fonds, Nordcapital oder auch die Norddeutsche Vermögen. Von Beschaulichkeit fehlt bei den Gesellschaften jede Spur, denn das Geschäft mit Schiffsbeteiligungen brummt. Nachdem die Branche schon 2003 exzellent verdient hat, bahnt sich 2004 ein weiteres Rekordjahr an. „Die Charraten für die Schiffe sind derzeit sehr hoch und die Ausschüttungen an die Kommanditisten bleiben wegen der Tonnagesteuer nahezu steuerfrei“, sagte Martin Harren von der Bremer Reederei „Harren und Partner“ gegenüber der Welt.

Das Geschäft mit den Schiffsbeteiligungen hat sich in den letzten paar Jahren stark

gewandelt. Stand früher vor allem der Steuerspareffekt im Vordergrund, so ist das Angebot heute eher Rendite orientiert konzipiert. Die Betreibergesellschaften zielen mit ihren Investments auf langfristige Einkünfte ab, die durch die Anwendung der Tonnagesteuer (siehe Kasten) praktisch steuerfrei bleiben. Für Kombimodelle, die in der Anlaufphase wegen der Steuer mindernden Verlustzuweisung für eine herkömmliche Besteuerung optieren und nach drei Jahren in die Tonnagesteuer wechseln, läuft die Zeit hingegen ab. Die Übergangsfrist gilt noch bis 2007, danach entfällt die Möglichkeit des Wechsels.

Nicht so 2004, denn seit diesem Jahr gilt die monatsgenaue Abrechnung, können Investitionen nur noch anteilig auf das Gesamtjahr steuerlich geltend gemacht werden. Insofern verwundert es Möller auch nicht, dass schon im ersten Halbjahr 2004 eine hohe Anzahl an Beteiligungen aufgelegt wurde. „Je später die Investition getätigt wird, desto unattraktiver ist sie – zumindest unter steuerlichen Aspekten. Der Branchenexperte erwartet daher eher ein ruhiges Jahresendgeschäft.“

Unter Risikoaspekten erscheinen sogenannte Flottenfonds interessant, bei denen die Betreiber nicht in ein einzelnes sondern in mehrere Schiffe investieren. Grundgedanke hinter einem Flottenfonds ist die Verteilung des Kapitals auf unterschiedliche Projekte. Zu den gängigen Varianten zählt die Investition in unterschiedliche Schiffstypen aus verschiedenen Teilmärkten. Entwickelt sich ein Teilmarkt schlechter, dann fangen die anderen Beteiligungen diese Performance auf. Reedereien dürfte das »

89,22 %
Erfolgsquote

M·I·R·A
ANLAGEN 

Wir sind seit 18 Jahren auf die Analyse und Bewertung von Schiffsbeteiligungen spezialisiert. Unsere Leistungsbilanz sagt mehr als tausend Worte. Bis heute waren 89,22% unserer Empfehlungen prospektkonform oder besser.

Interessieren Sie sich für Schiffsbeteiligungen?
Nutzen Sie unseren Service.

Tel. 04161/59 33 10

www.mira-anlagen.de

Wir analysieren. Sie profitieren.

Zahl der Tonnagesteuermodelle steigt deutlich

Scope Analysis, ein auf die Bewertung von geschlossenen Fonds spezialisiertes Analysehaus, rechnet mit einem deutlichen Anstieg bei jenen Produkten, die von vorneherein zur Tonnagesteuer optieren. „Von den in diesem Jahr untersuchten Beteiligungen sind schon über 25 Prozent reine Tonnagesteuermodelle. Und dieser Anteil wird sich in den nächsten sechs bis zwölf Monaten deutlich erhöhen“, ist sich Scope-Analyst Steffen Möller sicher.

Zeit ist Geld

Üblicherweise ist das Geschäft mit Schiffsbeteiligungen ein Jahresendgeschäft.

Was ist die Tonnagesteuer?

Nach § 5a EStG haben Schifffahrtsgesellschaften seit dem 01. Januar 1999 die Möglichkeit eine pauschalierte Gewinnermittlung in Abhängigkeit von der im internationalen Schifffahrtverkehr eingesetzten Tonnage vorzunehmen (Tonnagesteuer). Die Tonnagesteuer wird nur angewandt, wenn das Wahlrecht ausgeübt wird. Die Antragstellung ist möglich, wenn das Handelsschiff im internationalen Verkehr eingesetzt wird, das Schiff in einem inländischen Seeschiffsregister eingetragen ist und die Bereederung im Inland erfolgt. Der Antrag gilt unwiderruflich für mindestens 10 Jahre.

› Schiffsfonds

› Flottenkonzept wegen den damit verbundenen Einsparmöglichkeiten ebenfalls gut gefallen.

Mit dem von der Hansa Treuhand aufgelegten Flottenfonds III erhält der Anleger die Möglichkeit in einen Dachfonds zu investieren. Die Mindestanlagesumme beträgt 25.000 Euro zzgl. 3,0 Prozent Agio. Da die Initiatoren den Fonds von vorneherein als Tonnagesteuermodell konzipiert haben, entfällt die Verlustzuweisung

MS STINA
HBC Exklusiv-Angebot



**HBC Hanseatisches
Beteiligungs-Contor GmbH**
Heilwigstraße 39, 20249 Hamburg
Tel: 040 - 48 000 888



- günstig bestelltes deutsches Open-Top-Containerschiff mit 868 TEU.
- sehr geringe Nebenkosten (nur ca. 3% bezogen auf das Gesamtinvestment), kein Agio.
- hohe Eigenbeteiligung der Initiatoren (29% des Eigenkapitals).
- von 7% auf 25% steigende Ausschüttungen von 2006 - 2019, in der Summe 151% zzgl. 113% aus dem Verkauf (bei 30% VK).
- steuerliche Ergebnisse:
kumuliert 70% bezogen auf die Beteiligungssumme; 2004: 46,56%, 2005: 11,33% und 2006: 12,44%; +0,39% in den Folgejahren, +26% bei Veräußerung, Einzahlung: 50% i. 2004, 30% i. 2005 u. 20% i. 2006.

in der Anlaufphase des Schiffsbetriebs. Der Dachfonds besitzt eine Laufzeit von 19 Jahren, die geschätzte Nachsteuerrendite beträgt 6,7 Prozent. Investiert wird in drei Zielfonds aus den Bereichen Containermarkt und Tanker.

Mit dem LF-Flottenfonds IV legt Lloyd Fonds ihren 48. Beteiligungsfonds auf. Der Anleger investiert direkt in zwei Schifffahrtsgesellschaften. Die Investitionsobjekte sind ein Vollcontainerschiff »

Kombimodelle

› Mögliche Steuerfalle bei Kombimodellen

Anleger auf der Suche nach Steuersparmodellen werden sich in erster Linie auf Kombimodelle konzentrieren, die ihnen am Anfang hohe Verlustzuweisungen ermöglichen und später – nach Optierung zur Tonnagesteuer – hohe und praktisch steuerfreie Einkünfte aus der Vercharterung sichern. Allerdings warnen Experten mittlerweile vor möglichen Steuerfal-

len. Durch den gegenwärtigen Boom an den Schiffsmärkten hätten sich nicht nur die Charraten, sondern auch die Preise für Gebrauchtsschiffe drastisch erhöht. „Wechseln die Betreiber nun planmäßig zur Tonnagesteuer“, warnte Steuerberater Heino Bartholl von der Kanzlei TPW Todt & Partner unlängst im Wirtschafts-magazin Capital, wird vom Fiskus eine Berechnung des Differenzbetrages zwischen Marktwert und Buchwert des Schiffs zum Zeitpunkt des Wechsels verlangt. Dieser Betrag ist vom Anleger zu versteuern,

wenn er seine Anteile verkauft, das ganze Schiff veräußert wird oder der Fonds zur normalen Gewinnbesteuerung zurückkehrt. Möglich ist das nach zehn Jahren. Mit der Besteuerung sollen stille Reserven beim Wechsel der Besteuerungsform aufgedeckt werden. Allerdings bringt es auch die Renditen in Gefahr, denn allein seit Anfang 2003 sind nach Beobachtung von Experten die Preise für Gebrauchtsschiffe um 30 bis 40 Prozent gestiegen. Dieser Unterschied schlägt voll auf die Steuer durch.

Anbieter von Flottenfonds

Unternehmen	Produktname Vertriebspartner	Mindestanlage	Agio	Kontakt
HCI Hanseatische Capitalberatungsges.	HCI Schiffsfonds VIII	15.000 Euro	5,0 %	Tel.: 0 40 / 8 88 81 0 www.hci.de
Lloyd Fonds	Flottenfonds IV Commerzbank	20.000 US-\$	5,0%	Tel.: 040 / 32 56 78 0 www.lloydfonds.de
Nordcapital	Schiffspotfolio Global II Deutsche Bank	10.000 US-\$	5,0%	Tel.: 040 / 37 85 50 80 www.nordcapital.de
Oltmann Gruppe	5. Briese Tonnagesteuer Rendite Fonds	15.000 Euro	–	Tel.: 0700 / 55 44 66 44 www.oltmanngruppe.de
Hansa Treuhand Schiffsbeteiligungsge.	Hansa Treuhand HT-Flot- tenfonds III	25.000 Euro	3,0%	T: (040) 309591-0 www.hansatreuhand.de

› Schiffsfonds

» mit einer Stellplatzkapazität von 5.018 TEU und ein bereits in Fahrt befindliches modernes Multipurpose-Containerschiff mit einer Stellplatzkapazität von 1.829 TEU. Beide Schiffahrtsgesellschaften optieren von Beginn an zur Tonnagesteuer. Lloyd lockt die Anleger aber nicht nur mit vollmundigen Prognosen, sondern mit einer erstklassigen Leistungsbilanz. Entsprechend den Veröffentlichungen verlaufen derzeit rund 90 Prozent der Beteiligungen (plus 4 Prozent gg. Vorjahr) planmäßig, neun Beteiligungen besitzen zudem einen Tilgungsvorsprung.

HCI hat mit dem HCI Schiffsfonds VIII einen weiteren geschlossenen Dachfonds für Schiffsbeteiligungen aufgelegt. Dem Anleger eröffnet sich mit dieser Art der Beteiligungsform die

Möglichkeit, über nur eine Beteiligung am wirtschaftlichen Erfolg verschiedener Schiffahrtsgesellschaften mit unterschiedlichen Reedern und Charterern zu partizipieren. Die für Dachfonds charakteristische doppelte Kostenstruktur wird durch die Investition in ausschließlich von der HCI Gruppe aufgelegte Emissionen vermieden. Der HCI Schiffsfonds VIII investiert das Kapital in acht Schiffe aus den Teilmärkten Mehrzweckfrachtschiffe, Massengutschiffe, Containerschiffe und Produktentanker.

Die Oltmann Gruppe bietet mit dem 5. Briege Tonnagesteuer Rendite Fonds ein eher ungewöhnliches Konzept. Der Fonds zielt auf den kurzfristigen Einkauf günstiger Schiffe z.B. aus Notverkäufen und Zwangsversteigerungen ab. Eine erste Investition ist mit der

Übernahme der MS Ostersand bereits erfolgt. Interessant für potenzielle Anleger: Der 1. Briege Tonnagesteuer Rendite Fonds wurde nach rund acht Monaten wieder veräußert. Die Rendite für die Anleger betrug (hochgerechnet) 42 Prozent p.a. nach Steuern.

Im Vergleich zu den Schiffsbeteiligungen, die den Vermittlern regelrecht aus den Händen gerissen werden, verläuft das Geschäft mit Medienfonds ruhiger. Der Grund ist einfach: Nach dem Medienerlass sind die Anforderungen der Behörden an die Initiatoren drastisch gestiegen. Wer die Auflagen nicht erfüllt, der bekommt auch keine Verlustzuweisung.

»



Das Prinzip

Nettorendite:

Mehr fürs Alter rausholen mit Deutschlands kostengünstigster Fondspolice.

Bei uns bekommen Sie deutlich mehr Altersvorsorge für Ihr Geld. Denn bei unserer fondsgebundenen Versicherung werden Ihre Beiträge zu 100% investiert – ohne die üblichen Abzüge, die Ihre Chancen auf eine hohe Nettorendite schmälern. Keine Abschlussgebühren, keine Ausgabeaufschläge, keine versteckten Kosten, keine Stornoabzüge bei vorzeitiger Kündigung. Dafür nur 1% p.a. Verwaltungsgebühr vom Fondsguthaben. Das ist kapitalmarktnahes Investment mit satten Renditechancen, ohne dass die Kosten alles wieder auffressen. Kurz: das Prinzip Nettorendite.

Legal & General.
Irgendwie großzügig.

- ✓ **Niedrigste Kosten für optimale Nettorendite**
- ✓ **Hohe Renditechance durch Investment in Indexfonds**
- ✓ **Ständige Verfügbarkeit des Guthabens¹ ohne Stornoabzüge**

¹ einkommensteuerfrei bei mindestens 12 Jahren Laufzeit und 5 Jahren regelmäßiger Beitragszahlung sowie Vertragsabschluss im Jahr 2004



AA+ für ausgezeichnete Finanzkraft.
Kein einziger EU-Lebensversicherer wird derzeit besser bewertet.
Eine aktuelle Liste aller Financial Strength Ratings können Sie auf der Website www.standardandpoors.com abfragen oder telefonisch unter +44 20 7847 7000 erfragen.

Tel.: 0180 3/72 44 76 (€ 0,09/Min.)
Fax: 0800/72 44 770 (kostenfrei)
Kostenloses Infopakete hier anfordern!



› Medienfonds



› MEDIENFONDS

» Totgesagte leben länger

Der Medienfonds ist tot, es lebe der Medienfonds. Noch vor zwölf Monaten hätten die wenigsten Branchenexperten auch nur einen Pfifferling auf die Zukunft des Medienfonds als Steuersparmodell gegeben. Gerüchte über einen restriktiven neuen Medienerlass machten die Runde und die Initiatoren sahen ihre Felle davonschwimmen. Letztlich bewahrheitete sich aber einmal mehr das Sprichwort, wonach nichts so heiß gegessen wird wie es gekocht wurde. Zwar sind die Auflagen, die die Behörden an Medienfonds stellen, damit diese in den Genuss der begehrten Verlustzuweisungen kommen, drastisch gestiegen. Erfüllbar sind sie dennoch.

Anleger erhalten umfangreiches Mitspracherecht

So verlangen die Steuerbehörden in ihrem Anfang August 2003 veröffentlichten Erlass ein weitreichendes Mitspracherecht für die Kommanditisten. Die Gesellschafterversammlung bzw. ein von ihr gewählter Beirat soll aktiv in die Entscheidungsprozesse der Filmherstellung eingebunden werden. Die Gesellschafterversammlung kann frühestens einberufen werden, wenn 50 Prozent des prospektierten Kapitals gezeichnet sind. Ein einfaches Abnicken bereits fertig vorgelegter Konzepten reicht dem Fiskus nicht mehr aus und führt zur Aberkennung der Steuervorteile – ein Desaster für die Kapitalgeber, die in diesem Fall statt sofort

abzugsfähiger, hoher Verlustzuweisungen ihre Investments nur noch mit 2 Prozent pro Jahr und über einen Zeitraum von 50 Jahre geltend machen können.

Finanzamt erteilt Vermarktungsfond klare Absage

Der Bewegungsspielraum für die Gesellschaften ist vorsichtig ausgedrückt gering. So wählte sich der Düsseldorfer Fondsiniciator Ideenkapital AG im Recht, als er 2003 den Mediastream IV als reinen Vermarktungsfonds platzierte und vom Finanzamt dafür die Verlustzuweisungen einforderte. Da der Mediastream IV die Anlegergelder ausschließlich in die Herausbringung der Filme investieren wollte, gingen die Initiatoren davon aus, das Problem der Herstellereigenschaft umgehen zu können. Dem machte das Münchener Finanzamt im März 2004 jedoch einen Strich durch die Rechnung. Anfang des Monats haben die Anleger nun einem Sanierungsplan für den Mediastream IV zugestimmt.

Medienfonds bieten die höchsten Steuervorteile

Natürlich muss es nicht soweit kommen wie beim Mediastream IV. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, dann gehören Medienfonds noch immer zu den Anlagen mit den höchsten Steuervorteilen. 100 Prozent des eingesetzten Eigenkapitals können Zeichner von Filmfonds einkommensmindernd geltend machen, und bei Anteilsfinanzierung reichen die Steuervorteile sogar bis zu 170 Prozent der investierten Eigenmittel. In der Vergangenheit war das Geschäft mit Medienfondseintypisches Jahresendgeschäft und das Gros der Abschlüsse entfiel auf die letzten acht Wochen. Die Investoren bemerkten „überraschend“ steuertechnischen Handlungsbedarf und die Nachfrage nach entsprechenden Sparmodellen stieg sprunghaft an. Was folgte, war die hektische Suche nach adäquaten Kapitalanlagen – eine vermeidbare Situation, denn in den meisten Fällen ist der Handlungsbedarf frühzeitig absehbar und kann daher flexibel geplant

werden. Was durchaus auch im Sinne der Fondsgesellschaften ist. Es sei leichter, die behördlichen Auflagen mit einem Fonds zu erfüllen, der frühzeitig im Jahr und nicht erst auf den letzten Drücker platziert wird.

So lancieren einige Gesellschaften ihre Produkte bereits in den Sommermonaten, um im Herbst – wenn die Konkurrenten erst in die Planungsphase eintreten – bereits über Projekte abzustimmen. Diese Variante hat zudem den Vorteil, dass der Einkauf von Filmrechten in eine Zeit fällt, in der die Preise noch nicht durch eine übergroße Nachfrage nach oben getrieben wurden. Und noch zwei weitere Vorteile hat der rechtzeitige Abschluss: Zunächst erhält der Investor schneller sein investiertes Geld zurück. Wer erst im Dezember den Vertrag unterzeichnet, kann nur einen Teil der Minderung auf die Steuerkarte eintragen. Darüber hinaus ist es bei der zunehmenden Popularität von Medienfonds nicht mehr sicher, dass jeder Anleger auch seinen Wunsch-Fonds bekommt.

VIPs Medienfonds 4 mit „solidem Konzept“

Dem „Je früher je besser“-Ansatz folgend, ist der VIP Medienfonds 4 bereits seit März 2004 auf dem Markt. Der Fonds, der bereits einen Beirat installiert und konkrete Filmprojekte abgeschlossen hat, konnte schon bis Ende Juli 100 Millionen Euro Eigenkapital einsammeln. Die Gesellschaft investiert das Kapital in internationale Produktionen und hält sich dabei streng an die Vorgaben der Finanzbehörden. Die Mindestanlagesumme beträgt 25.000 Euro plus 5,0 Prozent Agio, Aufstockungen sind ab 5.000 Euro möglich. Der Fonds besitzt eine Laufzeit bis 2014, bis 2013 sollen die Erträge (abzüglich Kosten und Ausschüttungen) vollständig reinvestiert werden. Ab 2006 beträgt die geplante jährliche Ausschüttung 8,0 Prozent. Analysehäuser bewerten den Medienfonds 4 positiv. „Der Fonds ist ein insgesamt solide konzipiertes Angebot (...)“ urteilt die Gesellschaft für Unternehmensanalyse und Beteiligungsmanagement mbh, G.U.B., in ihrer Produktanalyse und vergibt die Note „sehr gut“. Positiv heben die Experten neben »

» Immobilienfonds

» der Konzeption die Einbindung erfahrener Personen in die Geschäftsführung und den Fachbeirat hervor.

Die seit 1981 im Markt tätige Acontis GmbH legt mit dem MONTRANUS Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG ebenfalls einen international agierenden Medienfonds auf. Investiert wird ausschließlich in ausländische Filmproduktionen mit bekannten Schauspielern, für deren Vorauswahl bereits hohe Anforderungskriterien zu Grunde gelegt werden. Die Auswahl der Projekte steht noch aus. Die Mindestanlagesummen beträgt beim MONTRANUS 2 25.000 Euro zzgl. 3,0 Prozent Agio, die Laufzeit endet 2014.

Hinsichtlich der Popularität stellen Geschlossene Immobilienfonds alle anderen Beteiligungsvarianten locker in den Schatten. Immobilien strahlen für viele Anleger noch immer jene Kontinuität und Seriosität aus, die sie bei ihrer Kapitalanlage suchen.



» GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

FRÜHER VOR ALLEM als Steuerspar-Vehikel für Besserverdienende eingesetzt, erfreuen

sich Geschlossene Immobilienfonds heutzutage vor allem wegen ihrer Renditestärke großer Beliebtheit unter den Anlegern.

Standort über Erfolg oder Misserfolg des Investments. Allerdings ist der Privatanleger mit einer objektive Beurteilung der Lage häufig überfordert. Und auch bei der Investitionssumme lauern Fallstricke, denn einen allgemeingültigen Ansatz gibt es hier nicht. Es spielt ganz einfach eine entscheidende Rolle, ob es sich bei dem finanzierten Objekt um einen Discounter am Stadtrand oder ein Einkaufszentrum in Top-City-Lage handelt. So wird für absolute Top-Lagen in Metropolen schon mal das 20fache der Nettojahresmiete als Kaufpreis verlangt – und auch bezahlt. Will ein Investor das Angebot abklopfen, bietet sich ihm prinzipiell die Möglichkeit einen unabhängigen

Sachverständigen einzuschalten – das ist allerdings mit zusätzlichen Kosten verbunden und lohnt daher nur bei großen Anlagebeträgen. Eine andere Möglichkeit besteht darin, sich bei der Suche nach einem passenden Immobilienfonds auf etablierte Initiatoren mit gutem Ruf und hervorragender Leistungsbilanz zu konzentrieren.

Renditechance in Kanada

Nachdem in den USA und anderen bevorzugten Ländern (u.a. Holland) der Initiatoren kaum noch interessante Objekte zu finden sind, spricht, der Markt ist leergekauft, sind einige findige Profis auf Kanada gestoßen. Das riesige Land beheimatet nur etwa 30 Millionen Menschen und der Markt für Bürogebäude beschränkt sich praktisch auf die 2,5-Millionen-Einwohner Metropole Toronto und auf Montreal. „Kanada ist noch weitgehend unentdeckt und bietet enorme Chancen“, schwärmte Jens Schönfelder, Vertriebsleiter bei MPC Münchmeyer Petersen Capital, unlängst in der Welt.

MPC investiert mit dem Kanada 5 in den Bürogebäudekomplex „Cité Multimédia“ mit sechs Immobilien in der zweitgröß-

ADS Anlage- und Immobilien Service GmbH

Ihr Partner für ausgewählte Kapitalanlagen



Schiffsbeteiligungen



Immobilienfonds



Medienfonds



Container Investitionsprogramm

Nördliche Münchner Str. 22b
82031 Grünwald bei München



Klicken Sie hier für weitere Informationen: www.ads-kapitalanlagen.de

Gut gemanagte Geschlossene Immobilienfonds bringen es trotz schlechterer steuerlicher Rahmenbedingungen noch immer auf sechs, sieben oder sogar acht Prozent Nachsteuerrendite und erfreuen sich daher bei den Investoren weiter großer Beliebtheit. Die einst für Besserverdienende interessante Steuerspar-Möglichkeit hat der Gesetzgeber inzwischen stark eingeschränkt, wichtig ist heute deshalb vor allem eine gute Rendite. Und die bietet sich vor allem bei Immobilienprojekten im Ausland an, beispielsweise in Amerika, Holland oder Kanada. Zwar werden bei ausländischen Fonds keine Verlustzuweisungen fällig, dafür werden wegen bestehender Steuerabkommen die laufenden Mieteinnahmen dort entweder gering oder sogar überhaupt nicht besteuert. Die Argumentation zieht: Trotz starker Konkurrenz von anderen geschlossenen Fonds (Schiffe, Film, Windkraft), haben geschlossene Immobilienfonds 2003 den Löwenanteil der eingezahlten 10,3 Milliarden Euro platziert.

Die drei Erfolgsfaktoren:
Standort, Standort, Standort

Nach Expertenmeinung entscheidet gerade bei Immobilienfonds häufig der

» Private Equity

» ten kanadischen Stadt Montréal. Die Gesamtinvestition beträgt ca. 105 Millionen Euro, die Mindestbeteiligung 12.500 Euro. Die anfängliche Ausschüttung beträgt 8,0 Prozent und steigt bis 2014 auf 12 Prozent. Als Kaufpreisfaktor gibt MPC das 8,68-fache der Nettajahresmiete 2004 an.

Blue Capital – Weich bei Härtefällen

„Blue Capital Canada I“ heißt der erste Kanada-Fonds des Hamburger Nordamerika-Spezialisten Blue Capital. Der Initiator geschlossener Fonds mit dem Schwerpunkt auf US-Immobilien weitet damit sein Engagement Richtung Norden aus. „Kanada ist ein besonders attraktiver Immobilienstandort“, sagt auch Blue Capital-Geschäftsführer Reiner Seelheim. Der „Blue Capital Canada I“ investiert rund 97 Millionen Euro in drei Bürohäuser im Großraum Toronto. Zwei Immobilien sind derzeit komplett, eine ist zu 96,3 Prozent vermietet.

Anleger sind ab 12.500 Euro zzgl. 5 Prozent Agio dabei. Der Fonds soll 11,5 Jahre laufen und dabei mit 7,25 Prozent (2004) bis 11 Prozent (2014) rentieren. Interessant: Der Blue Capital Canada I ist mit besonders kundenfreundlichen Details ausgestattet: So wird es verschiedene Beteiligungsverfahren geben, die sich an den individuellen finanziellen Möglichkeiten der Kunden orientieren. Außerdem ist ein Rückgaberecht bei persönlichen Härtefällen wie Scheidung oder Arbeitslosigkeit vorgesehen.

Was ist Private Equity?

Bei Private Equity wird den Firmen Eigenkapital nicht wie bei der klassischen Kreditfinanzierung zur Verfügung gestellt, sondern im Hinblick auf eine Wertsteigerung des Unternehmens und damit der Beteiligung. Die Rendite dieser Anlageform liegt im erfolgreichen Ausstieg aus dem Unternehmen, auch „Exit“ genannt.

„Langfristig orientierte Investoren können mit geschlossenen Immobilienfonds auch in den kommenden Jahren noch hohe Renditen erwirtschaften. Das Augenmerk sollte aber nicht nur auf solvente Mieter und langfristige Mietverträge gelegt werden, sondern auch auf die Lage des Objekts. Schließlich soll die Immobilie nach Ende der Laufzeit möglichst teuer verkauft werden – und das gelingt in Top-City-Lagen besser als auf der „grünen Wiese“.



» PRIVATE EQUITY

MIT PRIVATE EQUITY beteiligen sich Anleger frühzeitig an wachstumsstarken Unternehmen. Als Lohn winkt der „Exit“.

Vornicht allzu langer Zeit war Private Equity, also die Beteiligung am Eigenkapital nicht börsennotierter Unternehmen, Banken und vermögenden Privatleuten vorbehalten. Otto Normalanleger musste entweder auf einen Börsengang warten, oder er kam überhaupt nicht zum Zug. Ein ärgerlicher Umstand, denn gerade Fondsmanager mit einem Gespür für zukünftige Trends entlockten (und entlocken) ihren Beteiligungen oft jährliche Renditen, die weit über denen anderer Beteiligungsmodelle rangierten. Eine Studie der Schweizerischen SCM Strategic Capital Management zufolge zahlt sich eine Diversifizierung in Private Equity kräftig aus. In Europa erzielten entsprechend positionierte Investoren über einen Zeitraum von zehn Jahren „eine Rendite von knapp 15 Prozent“. Eine Aktienanlage hätte sich im vergleichbaren Zeitraum aber nur mit acht Prozent rentiert.

MPC legt sechsten Publikumsfonds auf

Erst seit einiger Zeit bieten Gesellschaften auch Kunden in den mittleren Einkommensschichten Beteiligungen an wachstumsstarken Unternehmen an. So hat MPC mit dem MPC Global Equity VI jüngst den sechsten Publikumsfonds für Private Equity anplaziert. Das Fondsmanagement, die Global Vision AG (Frankfurt/Main), investiert in expansionsorientierte Gesellschaften verschiedener Branchen. Global Vision zeichnete schon für die Kapitalverwendung bei den Vorgängern des GE VI verantwortlich. Wie gehabt problematisch ist die Ertragsprognose. Da es sich bei Private Equity um langfristige Unternehmensbeteiligungen handelt, bei denen erste Beteiligungsverkäufe oft erst nach drei oder vier Jahren erfolgen, sind Ausschüttungsprognosen praktisch unmöglich.

Bekannt ist beim MPC GE VI hingegen, dass er bis zur Schließung der Gesellschaft den Anlegern eine Vorzugsausschüttung von 5 Prozent p.a. auf die geleistete Nominaleinzahlung gewährt. Die Schließung ist für den 31.12.2005 vorgesehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 25 Millionen Euro, die Mindestbeteiligung 20.000 Euro plus 5,0 Prozent Agio. Nach Angaben von MPC soll der Fonds bis 2014 laufen.

Wie ein erfolgreicher Geschäftsverlauf auszusehen hat zeigt beispielhaft Blue Capital. So schüttete der Hamburger Initiator im August für seinen VB Private Equity Fund I 23 Prozent des Fondsvolumens aus. Möglich war das, nachdem Blue Capital den Wasserspezialisten Grohe verkauft hatte. Seit der Auflegung im Jahr 1999 hat der geschlossene Fonds bereits 117 Prozent des eingezahlten Kapitals an die Kommanditisten ausgeschüttet.

HCI favorisiert Dachfondsprinzip

Mit den Private Equity IV Venture und Private Equity IV Expansion setzt HCI auf das Dachfondsprinzip. Die Investitionen werden über alle Entwicklungsphasen (Private Equity und Venture Capital), verschiedene Branchen und unterschiedliche Regionen breit und aus- »

» Regenerative Energien

» gewogen gestreut. Prinzipiell kann der Private Equity IV Anlagechancen weltweit wahrnehmen. Es ist jedoch geplant, mit etwa 75 Prozent einen klaren Schwerpunkt auf europäische Investitionen zu setzen. Um darüber hinaus weitere Renditepotenziale zu realisieren, soll etwa ein Viertel der Investitionen in langjährig erfolgreiche amerikanische Zielfonds fließen. Die Welt des Private Equity erschließt sich für die Anleger bei HCI ab 15.000 Euro zzgl. 5,0 Prozent Agio. Der Fonds endet 2015. Einzahlungstermine sind: 14 Tage nach Beitritt (30 Prozent), 10.12.2005 (30 Prozent), 30.06.2006 (20 Prozent) sowie 30.06.2007 (20 Prozent).

erlebte sein drittes Jahr mit Windflaute in Folge – und technischen Problemen. Wie der Fondsexperte Stephan Loipfinger schreibt, sammelten die Initiatoren von den Anlegern

der „Welt am Sonntag“. „Deswegen ist es richtig, dass wir in Deutschland massiv auf erneuerbare Energien setzen.“

WPD-Windparkfonds

Frischer Wind für Ihr Depot!



Windpark Kleinfalke

- Letzter Konservierungsfonds!
- 8% Anfangsausschüttung, insgesamt 281% über die Laufzeit von 20 Jahren
- Optional mit WPD Ausschüttungs-Garantie: mindestens 6% p.a. - 10 Jahre lang!
- TOP- Standort: bis zu 6,5 m/s auf Nabenhöhe

Sind Sie interessiert?
Dann rufen Sie uns an oder senden Sie eine eMail.



Marktführer Windparks Deutschland
WPD Vertrieb GmbH · Kurfürstenallee 23 a · 28211 Bremen
Tel. 0421/168 66 50 · Fax 0421/168 66 55 · eMail vertrieb@wpd.de · www.wpd.de

Renditestarke Biomasse

Von der Haltung Trittns, der bis 2020 mindestens 20 Prozent des Energiebedarfs in Deutschland mit regenerativen Energien decken will, profitieren Initiatoren wie Anleger. So meldete Ende August der Initiator Plambeck Neue Energien, dass sich die Novelle zum Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) positiv auf die Ertragslage des Biomasseheizkraftwerks Silbitz auswirken werde. Durch die ausschließliche Verwendung von Holz

der Klassen A1 und A2 verbessert sich die Ertragssituation um rund 20 Prozent jährlich. Die beiden Klassen umfassen weitgehend unbehandeltes Holz. Silbitz produziert bereits seit 2002 Strom aus Biomasse, jedoch kann die Anlage für die neuen Anforderungen umgerüstet werden.

2003 rund 342 Millionen Euro für Ökofonds ein – ein Minus von 90 Millionen Euro gegenüber 2002. Das Analysehaus Scope Group schätzt den Rückgang mit 274 Millionen Euro zu 402 Millionen Euro noch dramatischer ein.

Ökofonds vor dem Comeback

Nun aber stehen die Sterne für die Branche wieder günstiger. Die technologische Entwicklung bei Windkraftanlagen schreitet voran und führt zu verlässlichen Systemen. Zwar sind die guten Standorte in der Bundesrepublik rar geworden. Dem begegnen viele Initiatoren mittlerweile jedoch mit Projekten im europäischen Ausland. Darüber hinaus versuchen sie sich mit neuen Produkten zurück ins Spiel zu bringen, beispielsweise mit Beteiligungen für Solaranlagen, Biomasseheizkraftwerke oder Erdwärmeanlagen. Schützenhilfe erhält die Branche von den Rohstoffmärkten, wo der Ölpreis ein Hoch nach dem anderen erklimmt und damit die Energiekosten verteuert. „Der aktuelle Ölpreis-Schub betätigt, wie wichtig es ist, dass wir uns unabhängiger vom Öl und anderen fossilen Energieträgern machen“, sagte Umweltminister Jürgen Trittin (Grüne)

Solaranlagen auf dem Vormarsch

Die Voltwerk AG aus Hamburg ist auf Solarfonds spezialisiert und hier derzeit mit zwei Angeboten vertreten. Der Solarfonds 3 Städte umfasst Anlagen in Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), Gleina (Sachsen) und Schwedt (Brandenburg) mit einer Gesamtjahresleistung von rund 1,5 Millionen Kilowattstunden. Die prospektierte Laufzeit beträgt 20 Jahre, in denen an die Kommanditisten insgesamt 258 Prozent der eingezahlten Beträge ausgeschüttet werden. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 5.000 Euro zzgl. fünf Prozent Agio. Für 2004 wird ein voraussichtliches steuerliches Ergebnis von minus 70 Prozent erwartet.

Mit dem Solar 44 Fonds von Voltwerk beteiligt sich der Investor an einer kleine- »



» REGENERATIVE ENERGIEN UND WINDPARKS

NACH EINEM SCHWACHEN Vorjahr hoffen die Initiatoren auf das Comeback der Ökofonds in 2005. Die Zeichen stehen günstig: Am Rohstoffmarkt steigt der Ölpreis anscheinend unaufhaltsam weiter und mit ihm die Kosten für Energie.

2003 war kein gutes Jahr für die Vermittler von Ökofonds. Jeder redete vom Boom in der Containerschiffahrt, kaum einer hingegen von Ökofonds. Wurden die Flaggschiffe der Branche, die Windkraftanlagen, dennoch einmal erwähnt, dann im Zusammenhang mit enttäuschenden Ertragswerten – Deutschland

› Regenerative Energien

› ren Anlage im thüringischen Gera. Die Solarzellen sind auf das Dach einer Fabrik montiert und erzeugen dort pro Jahr rund 89.000 KWh an Strom. Bis zum Ende der Laufzeit im Jahr 2021 sollen 225 Prozent der Einlage an die Kommanditisten zurückgeflossen sein. Ebenso wie beim 3 Städte Fonds liegt beim Solar 44 die Mindestzeichnungssumme bei günstigen 5.000 Euro zzgl. fünf Prozent Agio. Für 2004 wird ein steuerliches Ergebnis von minus 68

PROKON ÖKOLOGISCHE KAPITALANLAGEN
MIT GARANTIRTER SICHERHEIT

NEW ENERGY FONDS V

- 308% Ausschüttungen (inkl. Rückfluss des eingesetzten Kapitals)
- Sonderausschüttung für Frühzeichner (Verzinsung Ihrer Bareinlage bis zum 30.11.04 mit 6% p.a.)
- Steuerliches Ergebnis für 2004: -100% (bei steuerlichen Gewinnen von 216%)
- PROKON Sicherheitskonzept (Ausschüttungsgarantie, Ertragsgarantie, Rückkaufgarantie)*

*näheres regeln die Garantiebedingungen

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 0 48 21 - 68 55 156 oder via E-Mail unter info@prokon-capital.de oder besuchen Sie unsere Homepage: www.prokon-energiesysteme.de.

WIR HABEN LUST AUF EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT!



Prozenterwartet. Besonders erfreulich aus Sicht vieler Investoren: Die Anlage liefert nicht nur „sauberen“ Strom, sondern verschwendet auch kaum Ressourcen. Die bei der Herstellung der Module verwendeten Materialien (Glas, Aluminium) sind ökologisch unbedenklich und gut zu recyceln, außerdem hat die Anlage nach drei Jahren die für ihre Produktion benötigte Energie wieder eingespielt.

››

Beteiligungsangebote Windkraftanlagen und Windparks

Fonds	Initiator	Mindestbeteiligung	Agio	Laufzeitende	Kumulierte Ausschüttung	Rendite nach Steuer ¹
Düngenheim/Werder	Umweltmanagement AG	5.000 EUR	5,0 %	LZE 1: 2024; 2: 2016	2004 bis 2024: 284 %	max. 9,3 %
EuropaFonds	Energiekontor	20.000 EUR	–	2024	bei Beitritt 2004: 275 %	–
Windenergiefonds Dubener Platte	Das Grüne Emissionshaus	10.000 EUR	5,0 %	2023	bei Beitritt 2004: 267 %	7,00%
Windpark Forest Moor (GB)	Energiekontor	5.000 EUR	–	2024	2008 bis 2024: 264 %	9,00%
Windpark Lüdersdorf	GHF	25.000 EUR	5,0 %	2023	2005 bis 2023: 266 %	7,60%
Windpark Randowhöhe	ENERTRAG Management	5.000 EUR	5,0 %	2023	2004 bis 2023: 284 %	8,50%
Windpark Trandeiras (Portugal)	EnergieKontor	10.000 EUR	–	2023	2004 bis 2023: 307 %	10,1%

Quelle: Anbieter, Vendura AG, CapitalFonds 1) nach der Methode des internen Zinsflusses;

Beteiligungsangebote Erneuerbare Energien (ohne Windparks)

Fonds	Initiator	Mindestbeteiligung	Agio	Laufzeitende	Kumulierte Ausschüttung	Rendite nach Steuer ¹
Biomasseheizkraftwerk SilbitzPlambeck	Neue Energien AG	10.000 EUR	5,0 %	2016	2005 bis 2016: 96 % ²	–
Phönix Sonnenpark Waltenhofen	Phönix SonnenStrom AG	10.000 EUR	5,0 %	2024	Bei Beitritt 2004: 171,5 %	3,40 %
Solarfonds 3 Städte II	Voltwerk AG	5.000 EUR	5,0	2025	2005 bis 2025: 258 %	–
Solarpark Bayern II	WPD AG	15.000 EUR	5,0 %	2024	2005 bis 2024: 248,2 %	–
Voltwerk Solar 44	Voltwerk AG	5.000 EUR	5,0 %	2021	bei Beitritt 2004: 225%	5,21 %

Quelle: Anbieter, Vendura AG, CapitalFonds 1) nach der Methode des internen Zinsflusses; 2) zzgl. garantierter Rückkaufpreis von 110 % der Einlage;

› Regenerative Energien

» Windkraft expandiert ins Ausland

Im Bereich der regenerativen Energien sind Windkraftanlagen unter Renditegesichtspunkten erste Wahl – trotz Windflaute und Ertragsschwäche in den Vorjahren. Anleger, die in Windparks investieren wollen, sollten aber trotzdem auf folgende Punkte achten:

- Das Angebot beinhaltet mindestens zwei unabhängige Windgutachten
- Die Mittlere Windgeschwindigkeit auf Nabenhöhe beträgt 6 Meter pro Sekunde
- Die Kalkulation setzt Rücklagen in realistischer Höhe für Wartung und Instandhaltung sowie für den Rückbau der Anlage an.

Initiatoren expandieren ins Ausland

Die guten Standorte für Windanlagen sind in Deutschland mittlerweile rar, deshalb verlagern die Initiatoren ihre Aktivitäten zumindest teilweise ins Ausland. So wie EnergieKontor. Die Gesellschaft bietet eine Beteiligung an einem Windpark im portugiesischen Trandeiras an. Die Anlagen sind dort gerne gesehen, weil sie den Gemeinden Geld bringen und die Infrastruktur verbessern helfen. Das Angebot umfasst 14 Windkrafträder des Typs Izar Bonus mit einer Leistung von 1,3 Megawatt. Die Mittlere Windgeschwindigkeit auf Nabenhöhe beträgt 7,4 Meter pro Sekunde – verglichen mit dem deutschen Durchschnittswert ist das Spitze. EnergieKontor verfügt unter den heimischen Unternehmen über die meiste Auslandserfahrung. Die Bremer betreiben Windparks in Griechenland (Zarax, 7,0 Meter pro Sekunde) und Wales, wo der Wind im Mittel mit 8,8 Meter pro Sekunde auf die Rotoren drückt.

Für die Kapitalgeber zahlen sich die Auslandsgeschäfte aus: Für Trandeiras sollen bis zum Laufzeitende im Jahr 2023 rund 307 Prozent der Einlagen ausgeschüttet werden, die prognostizierte Rendite nach Steuern beträgt 10,1 Prozent. Der Windpark führt seine Steuern in Portugal ab, was dazu führt, dass die Anleger die Ausschüttungen

Anbieter im Überblick

Initiator	Kontaktdaten	Internet
Das Grüne Emissionshaus	Telefon: 0761 / 29656 0	www.das-gruene-emissionshaus.de
EnergieKontor	Telefon: 0421 / 3304 101	www.energiekontor.de
Enertrag Management	Telefon: 0330 / 436021 0	www.enertrag.de
GHF	Telefon: 0491 / 92921 0	www.ghf.de
Phönix SonnenStrom AG	Telefon: 08135 / 9324 660	www.sonnenstromag.de
Plambeck Neue Energien AG	Telefon: 04721 / 718 723	www.pne.de
Umweltmanagement AG	Telefon: 01805 / 676665	www.umaag.de
Voltwerk AG	Telefon: 040 / 237102 310	www.voltwerk.de
WPD	Telefon: 0421 / 168665 0	www.wpd.de

nahezu steuerfrei vereinnahmen können. Die Auszahlung beträgt 2004 zunächst 5,0 Prozent und steigt bis 2023 auf 35,6 Prozent an. Die Mindestbeteiligungssumme liegt bei 10.000 Euro.

Das zweite Angebot von EnergieKontor ist ebenfalls als Renditeprojekt konzipiert und

befindet sich in Südengland. Forest Moor soll sich nach Steuern mit 9,0 Prozent p.a. rentieren, die Gesamtausschüttung bis 2024 wird mit 330 Prozent angenommen. Die Mittlere Windgeschwindigkeit auf Nabenhöhe beträgt 7,6 Meter pro Sekunde. 2005 soll der Windpark in Betrieb genommen werden. Der Fonds kann ohne Agio ab 5.000 Euro gezeichnet werden.

› Impressum

V.i.S.d.P.: Christian Ernst Frenko

Herausgeber: finanzpark AG, Goethestr. 2, 61231 Bad Nauheim, info@finanzpark.de

Mitarbeiter dieser Ausgabe: Kathrin Mahr, Oliver Hönig, Christian Ernst Frenko, Miriam Feuerstein

Anzeigenleitung: Olaf Marquardt, Tel: 06032 / 927-150, marquardt@finanzpark.de

Layout: fresh!Advertising, Bayreuth

Technik: Tino Ehrich

Erscheinungsweise: wöchentlich, jeweils Sonntag

Anmeldung: Um BÖRSE am Sonntag kostenfrei zu beziehen, können Sie sich unter www.boerse-am-sonntag.de anmelden.

Abmeldung: Zur Abmeldung vom Bezug der BÖRSE am Sonntag senden Sie einfach eine Email an abmelden@boerse-am-sonntag.de

Leserservice: leserservice@boerse-am-sonntag.de

Deutsche Bibliothek: ISSN 1610-7446

Auflage: 458.000

Risikohinweise / Disclaimer: Die Redaktion bezieht Informationen aus Quellen, die sie als vertrauenswürdig erachtet. Eine Gewähr hinsichtlich Qualität und Wahrheitsgehalt dieser Informationen besteht jedoch nicht. Indirekte sowie direkte Regressinanspruchnahme und Gewährleistung wird für jegliche Inhalte kategorisch ausgeschlossen. Leser, die aufgrund der in diesem Newsletter veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen, handeln auf eigene Gefahr, die hier veröffentlichten oder anderweitig damit im Zusammenhang stehenden Informationen begründen keinerlei Haftungsobligo. Ausdrücklich weisen wir auf die im Wertpapiergeschäft erheblichen Risiken hoher Wertverluste hin. Dieser Newsletter darf keinesfalls als Beratung aufgefasst werden, auch nicht stillschweigend, da wir mittels veröffentlichter Inhalte lediglich unsere subjektive Meinung reflektieren. Für alle Hyperlinks gilt: Die finanzpark AG erklärt ausdrücklich, keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und die Inhalte der gelinkten Seiten zu haben. Daher distanziert sich die Finanzpark AG von den Inhalten aller verlinkten Seiten und macht sich deren Inhalte ausdrücklich nicht zu Eigen. Diese Erklärung gilt für alle in den Seiten vorhandenen Hyperlinks, ob angezeigt oder verborgen, und für alle Inhalte der Seiten, zu denen diese Hyperlinks führen.

Glossar

› **Agio**

Das Agio ist ein Aufgeld, das vom Anleger zusätzlich zu der vereinbarten Kapitalanlage an die Gesellschaft zu zahlen ist. Mit dem Agio werden teilweise Kosten, beispielsweise für die Prospekterstellung, beglichen. Das Gegenteil von Agio ist Disagio (Abgeld).

› **Beirat**

Gremium, das mehrheitlich von den Kapitalanleger aufgestellt wird und gegenüber der Geschäftsführung ihre Interessen vertritt. Der Beirat unterstützt und berät die Fondsgeschäftsführung nicht im Tagesgeschäft, sondern in wichtigen Fragen der Unternehmenspolitik und berichtet den Anlegern.

› **Best Case Szenario**

Prognose, die aufzeigt, wie die Entwicklung nach einer strategischen Entscheidung bei idealen Umständen vor sich gehen würde, welche Schritte notwendig würden und wie hoch die Rendite in diesem Falle wäre. Seriöse Initiatoren werden neben der positiven Entwicklung, also der Renditechance, auch weniger positive Szenarien durchspielen (Mid- und Worst-Case) und die Investoren über bestehende Risiken aufklären.

› **Blind Pool**

Beteiligung an einem Unternehmen, bei dem weder das Anlageobjekt noch die Investitionssumme zum Zeitpunkt der Investition bekannt sind.

› **Dachfonds**

Kaufen Anteile an anderen Fonds, den so genannten Zielfonds. Diese können aus dem eigenen Haus stammen oder von anderen Initiatoren. Dachfonds bieten gegenüber Einzelanlagen in aller Regel den Vorteil einer breiteren Risikostreuung.

› **Doppelbesteuerungs abkommen (DBA)**

Von besonderer Bedeutung bei Geschlossenen Immobilienfonds. DBAs existieren

zwischen der Bundesrepublik Deutschland und rund 150 anderen Ländern. Zweck eines DBA ist es zu verhindern, dass Kapitalanleger ihre Erträge mehrfach versteuern müssen. In den Ländern, in denen die Freistellungsmethode im DBA vereinbart wurde, wird nur in jenem Land die Steuer fällig, in der auch das Einkommen erzielt wurde. Bei Geschlossenen Fonds ist das in aller Regel das Land, in dem die Immobilie steht.

› **Geschlossene Fonds**

Ein Geschlossener Fonds ist ein Investmentfonds, in den eine begrenzte Anlegerzahl Eigenkapital zur Finanzierung bestimmter Projekte einahlt. Ist das benötigte Eigenkapital vorhanden, dann wird der Fonds geschlossen. Investitionsobjekte sind Schiffe (Container, Tanker, Frachter), Immobilien (Büros, Supermärkte, Kinos, Hotels), Medien (nationale und internationale Film- und TV-Produktionen) oder auch Private Equity (Beteiligung in das Eigenkapital nicht Börsen notierter Unternehmen).

› **Initiator**

Anbieter, der allein oder zusammen mit anderen Anbietern ein Investitionsprojekt entwickelt oder der öffentlich privates Anlagekapital für ein solches Projekt einwirbt.

› **Interner Zinsfuß**

Finanzmathematische Methode zum objektiven Vergleich verschiedener Anlageformen welche die Ein- und Auszahlungsströme einer Kapitalanlage unter bestimmten Zins- und Zeitannahmen gegenüberstellt. In Fondsprospekten wird häufig die Abkürzung IRR (engl. für Internal Rate of Return) benutzt.

› **Kommanditist**

Beteiligung an einem Unternehmen, bei dem weder das Anlageobjekt noch die Investitionssumme zum Zeitpunkt der Investition bekannt sind.

› **Leistungsbilanz**

Bei geschlossenen Fonds wird unter dem Begriff Leistungsbilanz die Gegenüberstellung von prospektierten und tatsächlichen jährlichen Fondsergebnissen ausgedrückt. Je besser eine Leistungsbilanz, desto mehr stimmen die Prognosen mit der Realität überein.

› **Rendite**

Unter diesem Begriff versteht man den Ertrag des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals. Die Rendite ist damit letztlich eine Vergleichszahl zur Bestimmung der Vorteilhaftigkeit von Kapitalanlagen.

› **Verlustrückweisung**

Steuerliche Anfangsverluste, die sich einkommensmindernd auswirken. In der Vergangenheit wurden Geschlossene Fonds vor allem unter dem Aspekt der hohen Verlustrückweisungen vermarktet. Nachdem der Gesetzgeber viele Steuersparmodelle beschnitten oder aber ganz abgeschafft hat, entwickeln die Initiatoren nun vermehrt Projekte, bei denen die (nahezu) steuerfreie Ausschüttung der Erträge im Vordergrund steht.

› **Weichkosten**

Je weniger Kosten ein Geschlossener Fonds für Vertrieb, Steuerberatung, Treuhänder, Agio oder Prospektherstellung verursacht – in der Branche wird von Weichkosten gesprochen –, desto höher ist schlussendlich die Rendite. Wie das Analysehaus Scope errechnet hat, summieren sich diese Gebühren bei Medienfonds im Durchschnitt auf 16 Prozent des Fondsvolumens. Schiffsfonds verursachen demnach Weichkosten von elf Prozent und Energiefonds von 7,3 Prozent.